



Bebauungsplan "Nehren Südwest-Ehrenberg Teilbereich 1"

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Gemeinde Nehren hat aufgrund ihrer augenblicklich noch möglichen Baulandausweisungen für Wohnbebauung in absehbarer Zeit keine Reserven mehr aufzuweisen. Besonders aus der ansässigen Bevölkerung wird daher zunehmend der Wunsch nach neuen Baumöglichkeiten in der Gemeinde zum Ausdruck gebracht. Um der Gefahr der Abwanderung entgegenzuwirken und die weitere Entwicklung in der Gemeinde nicht empfindlich zu stören, soll im Südwesten der jetzigen Ortslage ein Neubaugebiet erschlossen werden. Es sind überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, um dem Bedarf nach Wohnraumschaffung Abhilfe zu leisten.

In den zurückliegenden Jahren wurden deshalb über städtebauliche Untersuchungen und Entwürfe Erweiterungsmöglichkeiten im Südwesten von Nehren, unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließend, untersucht.

Aufgrund dieser Planung hat der Gemeinderat von Nehren am 24.02.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 19,4 ha, wobei für ein zusammenhängendes neues Wohnbaugebiet ca. 13,5 ha zur Verfügung stehen, die Restfläche besteht aus Gemengelagen von Wohnbauungen, bestehender gewerblicher Nutzungen, aufgelassener gewerblicher Nutzungen, unüberbauter Restgrundstücke und Bereiche für Umplanungen im Zuge der Kreuzung L 384/ K 6934.

Im Gesamtgebiet könnten später zwischen 700 und 800 Einwohner angesiedelt werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Bauerweiterungen im Südwesten von Nehren geschaffen werden. Außerdem soll, unter Berücksichtigung des geplanten Anschlusses des Neubaugebietes an die L 384, in diesem Zusammenhang auch die z.Zt. unbefriedigende Verkehrsführung am Knoten Bahnhofstraße/ Reutlinger Straße (L 384), wie bereits oben erwähnt, überarbeitet werden. Zur Zeit bestehende bauliche Anlagen (z.B. Unterführung) werden im Zuge der Umgestaltung beseitigt.

Eine städtebauliche Neuordnung ist auch im Bereich zwischen Schillerstraße, Bahnhofstraße, Steinstraße und Breite Straße dringend erforderlich, da dort größere Freiflächen, wie bereits oben erwähnt, vorhanden sind und z.T. ursprünglich gewerbliche Nutzung nicht mehr besteht. In diesem letztgenannten Bereich sind Altstandorte Gartenstraße 26 und Bahnhofstraße 40. Die Gemeinde ließ orientierende Erkundungen (Untergrunduntersuchungen) durchführen. Wegen der dabei festgestellten Belastungen wurde die Kennzeichnung im Plan vorgenommen. Aufgrund der orientierenden Erkundungen kam man in Abstimmung mit dem Landratsamt zu

dem Ergebnis, daß die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen auf diesen Grundstücken möglich sind.

Weitere Untersuchungen sind erforderlich. Diese werden vom Landratsamt - Umweltamt - unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei den jeweils Verantwortlichen veranlaßt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan (siehe Ziffer 5 der Hinweise) wird sichergestellt, daß das Landratsamt Tübingen - Umweltamt- im Zuge geplanter Baumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen rechtzeitig beteiligt wird, um auch die in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen verlangen zu können.

Im gesamten Planungsgebiet ist, wie auch schon in den bebauten Nachbarzonen, im Baugrund, laut geologischem Gutachten, mit Ölschiefer zu rechnen. Unter Beachtung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine Bebaubarkeit gegeben (siehe auch unter Ziffer 5 der Hinweise).

Außerdem soll die künftige Verkehrsführung aus Richtung südwestlicher Gartenstraße über die Steinstraße zur Bahnhofstraße vereinfacht und entsprechend neu geregelt werden.

Die Gemeinde Nehren beabsichtigt im reinen Neubauteil, der deckungsgleich ist mit dem Umlageungsgebiet, mit Ausnahme der Gartenstrasse und der Strasse 1 (zwischen L 384 und Gartenstrasse) max. eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zuzulassen. Da damit hier eine wesentliche Verlangsamung des Verkehrs bewirkt wird, erübrigen sich die Ausweisungen von Sichtdreiecken. Dieser Sachverhalt sowie die Anordnung und Dimensionierung eventueller Sichtdreiecke in den übrig gebliebenen Bereichen des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Fachbehörde des Landratsamtes Tübingen überprüft. Es haben sich lediglich zwei Minimalbeanspruchungen von Privatgrundstücken im Bereich Gartenstrasse / Strasse 1 ergeben. Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung und des dort stattfindenden Verkehrsablaufes wurde auf die Ausweisung dieser Minimalflächen verzichtet. Die Sichtdreiecke um die klassifizierten Strassen waren bereits Bestandteil der Planung.

Die Grundlage für den Umfang der neuen Erweiterungsflächen im Bebauungsplan ist im genehmigten Flächennutzungsplan (Gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinlach-Wiesaz) dargelegt, nachgewiesen und von den zuständigen Stellen anerkannt worden. Die beabsichtigte Bebauungsplanung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die einzelnen Zuweisungen über die Art der Nutzung wurde anhand der vorhandenen Gegebenheiten, besonders auch im Hinblick auf die Immissionen aus den klassifizierten Straßen und aus dem Betrieb Flammer (Schillerstraße 1 - 3) im Einvernehmen mit den beteiligten Behörden in Abstufungen festgesetzt.

Aufgrund notwendiger bodenordnender Maßnahmen hat der Gemeinderat den ursprünglichen Gesamtplan von ca. 19,4 ha in die Teilbereiche 1 (ca. 12,4 ha) und Teilbereich 2 (ca. 7,0 ha) aufgeteilt. Für den Teilbereich 1 wurden die entsprechenden Beschlüsse in der Gemeinderatssitzung am 27.04.1998 gefaßt, der endgültige Vorentwurf wurde dann in der Gemeinderatssitzung am 17.05.1999 behandelt.

Vorgezogene Bürgerbeteiligungen zum Gesamtplan haben am 25.04.1997 und am 06.05.1997 stattgefunden. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch die Aufstellung eines entsprechenden Grünordnungsplanes (Büro Siegmund + Partner, Schömberg) beschlossen, um die Thematik nach § 1a BauGB eingehend behandeln zu können. Der Grünordnungsplan wurde nach der Behandlung im Gemeinderat am 7.06.1999 und 14.06.1999 und nach der Stellungnahme der

Träger öffentlicher Belange fertiggestellt. Die für den Bebauungsplan relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die mit dem Grünordnungsplan vorgenommene Ausgleichsbilanzierung ergibt für die Straßenbaumaßnahmen eine 100 %-ige Lösung. Für den Gemeindeteil wurde laut Gemeinderatsbeschuß nach mehreren sehr intensiv geführten öffentlichen Diskussionen und Abwägungsargumenten eine ca. 80 %-ige Regelung beschlossen. Die Gemeinde begründet ihre Entscheidung u.a. damit, daß mit der Zurverfügungstellung des Baugebietes Südwest-Ehrenberg auf die eigentlich letzten Wohnbaulandreserven von Nehren zurückgegriffen wurde, deshalb sollten hier für möglichst viele Personen Wohnraum geschaffen werden können. Den Belangen der Wohnraumbeschaffung wurde also begründet und eindeutig Vorrang gegenüber den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes eingeräumt. Als zweiter Faktor kommt noch dazu, daß aufgrund der Umlegung, der geplanten Erschließung und der damit ungünstigen Situation an der L 384 (Lärmschutzwälle), die flächen- und kostenmäßige Belastung der künftigen Eigentümer und somit Bewohner Werte erreichen, die nicht mehr weiter erhöht werden dürfen, um damit nicht schon von vornherein bestimmte künftige Einwohnerschichten auszugrenzen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen (Teilfläche A = Gemeinde und Teilfläche B = Kreuzungsbereich L 384/ K 6934) vom 15.03.2000 sind Bestandteil der Begründung (siehe Anlage zur Begründung).

Die naturschutzrechtliche Zulassung für die Inanspruchnahme der besonders geschützten Biotopflächen "Bach beim Bahnhof Nehren" Biotop-Nr. 7520-416-0063 durch die Überbauung mit der Bahnhofstraße und deren Böschung einschliesslich der damit verbundenen Verdolung des Gässlesbaches im Rahmen des Bebauungsplanes "Südwest-Ehrenberg Teilbereich 1" wurde der Gemeinde vom Landratsamt Tübingen am 17.03.2000 zugestellt.

Durch die vorwiegende Ost-West-Orientierung der geplanten Neubauten ist eine evtl. Nutzung der Sonnenenergie optimal gegeben. Inwieweit die Wärmeenergie durch Einzelanlagen oder durch ein Blockheizkraftwerk gewährleistet wird, wurde von neutraler Seite untersucht. Aufgrund verschiedener im Gemeinderat vorgetragener Versorgungsmöglichkeiten durch diverse Fachleute, hat sich der Gemeinderat am 19.07.1999 entschieden, die Versorgung durch Gas-Einzelanlagen vorzuziehen und in den planungsrechtlichen Festsetzungen über § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB über ein Verwendungsverbot mit den entsprechenden und notwendigen Ausnahmeregelungen zu fixieren.

Der gewerbliche Teil des Baugebietes "Nehren Südwest-Ehrenberg" enthält das ehemalige Firmengelände des Betriebes "Küchen-Rilling" (Bahnhofstrasse 40) und auch den Betrieb des Herrn Flammer (Schillerstrasse 1 - 3). Im Zuge vielfältiger Umnutzungen in der Umgebung der beiden Betriebe, entstand hier mit der Zeit eine Gemengelagesituation, die im Bebauungsplan nur unter allergrößten Schwierigkeiten beseitigt werden kann. Primär hat die Gemeinde ein Interesse daran, daß der jetzige gewerbliche Bereich künftig weniger störrächtig genutzt wird.

Östlich der Schillerstraße befindet sich das ehemalige Firmengelände der Fa. "Küchen Rilling". Im Bebauungsplanentwurf war dieses Gelände als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Eigentümer dieses Grundstücks haben bislang noch keine konkreten Nutzungsabsichten für dieses Grundstück, beabsichtigen jedoch, das Grundstück künftig auch höherwertig für Wohnzwecke nutzen zu wollen.

Städtebaulich wäre dies aufgrund der in der Umgebung gewachsenen Situation erwünscht. Aufgrund der gewachsenen Gemengelagesituation mit dem relativ störträchtigen Betrieb "Flammer" westlich der Schillerstraße ist jedoch eine Nutzung des Geländes als Mischgebiet aufgrund der bislang vorliegenden Lärmschutzberechnungen nicht möglich bzw. nur in Teilbereichen möglich. Zwischen der Nutzungsabsicht das Gelände "Rilling" für Wohnzwecke mit nutzen zu können und dem Gewerbebetrieb "Flammer" besteht ein tiefer Nutzungskonflikt. Dieser Nutzungskonflikt kann in der augenblicklichen Situation nicht gelöst werden. Hierzu sind weitere gutachterliche Untersuchungen und Bewertungen erforderlich. Unter Umständen könnte nach Einholung von Sachverständigengutachten eine Mischnutzung auf dem Gelände realisiert werden, wenn z.B. eine geschlossene Bauzeile entlang der Schillerstraße errichtet wird. Dies ist jedoch ohne nähere Untersuchung sehr kritisch zu beurteilen, da genau diese geschlossene Bauzeile auf die Südseite des Geländes Rilling fällt. Es wurde daher vorgeschlagen und vom Gemeinderat am 28.02.2000 beschlossen, den gesamten Bereich zwischen Schillerstraße, Bahnhofstraße, Steinstraße und Gartenstraße mit Ausnahme der für den Straßenbau und die Gehwegflächen notwendigen Zonen aus dem Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes "Nehren Südwest-Ehrenberg Teilbereich 1" herauszunehmen und diesen Bauzeilenbereich in einem getrennten Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Dies hat den Vorteil, daß die Gemeinde die notwendigen gutachterlichen Stellungnahmen hierfür einholen kann und die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer evtl. parallel hierzu ihre Nutzungsabsichten weiter konkretisieren können. Der Bebauungsplan soll zwar in diesem Teilbereich nicht auf die Privatinteressen der einzelnen Grundstückseigentümer abgestellt werden, es wäre jedoch in diesem Teilbereich hilfreich, wenn die dortigen Eigentümer ihre Nutzungsabsichten näher konkretisieren könnten, so daß hier nachhaltige städtebauliche Lösungsansätze umgesetzt werden können.

Nach Aussage des Gewerbeaufsichtsamtes ist die geplante Zuordnung von Gewerbegebiet (Fa. Flammer) und Mischgebieten bzw. Allgem. Wohngebieten mit den sich aus § 50 BImSchG ergebenden Anforderungen verträglich. Gewähr dafür bietet auch die von Herrn Flammer ausgesprochene Selbstverpflichtung, daß sein Betrieb die maßgebenden Immissionsrichtwerte im angrenzenden Mischgebiet nach § 8 BauNVO einhalten wird. Ein Gutachten der TÜV-ECOPLAN Akustik GmbH vom 21.Okt. 1998 hat die Art der genauen Nutzungsaufteilung, bezogen auf den Verkehr auf der L 384, der K 6934 sowie besonders auf den Gewerbebetrieb Flammer, weiter präzisiert.

Die Ausarbeitung der TÜV-ECOPLAN vom 01.12.1999 ergab u.a. für Gebiete längs der L 384 Festsetzungen über zusätzliche notwendige passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die im Plan sowie in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 12 festgehalten sind.

Da Herr Flammer auf weitestgehende Schonung seines Gartens zwischen Wohnhaus(Gartenstraße 33) und L 384 äußersten Wert legt, und dementsprechend Lärmschutzmaßnahmen zur Zeit ablehnt, wurde im Gemeinderatsprotokoll vom 22.11.1999 festgehalten, daß bei evtl. künftigen Sanierungs-, Umbau- oder Neu- baumaßnahmen passive Schallschutzvorrichtungen vorzusehen sind.

Die Gemeinde beabsichtigt bei künftiger evtl. Umnutzung des z.Zt. bestehenden Betriebes im Gewerbegebiet eine jeweils mit dem Gewerbeaufsichtsamt abzustim-

mende und rechtmäßig zulässige Reduzierung der Schallemissionen durchzuführen. Damit soll die Beeinflussung der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung weiter minimiert werden.

Am neuen Knoten K 6934/ L 384 ist als Ausnahmeregelung seitens des Straßenbauamtes Reutlingen eine Sonderzufahrt für Großtransportanlieferung in Richtung Schillerstraße (Fa. Flammer) vorgesehen. Die sonstige Fahrverkehrserschließung zu diesem Betrieb erfolgt von der Gartenstraße in Richtung Schillerstraße. Jegliche Ausfahrt aus der Schillerstraße in Richtung Verkehrsknoten L 384/ K 6934 ist unzulässig.

Um die Schalleinwirkungen auf das Planungsgebiet besonders aus der L 384 optimal zu reduzieren, sind im Südwesten Lärmschutzwälle, z.T. mit aufgesetzten Schutzwänden, vorgesehen. Die entsprechenden Grundflächen und Höhen dieser Anlagen sind im Plan eingetragen.

Es ist beabsichtigt über die Bahnhofstraße, Steinstraße, Gartenstraße bis zur L 384 (Bahnhof) eine Buslinie in beiden Richtungen fahren zu lassen. Zwei Haltestellen sind in der Gartenstraße vorgesehen.

Um das Umlegungsergebnis für den Teilbereich 1 etwas günstiger zu gestalten, im Teilbereich 1 befinden sich Lärmschutzwall, öffentliche Grün- und Freiflächen und ein Kindergarten, wurden gegenüber der bisherigen Planung nach Abstimmung im Gemeinderat der Kindergarten in den Teilbereich 2 verlegt und die öffentlichen Grün- und Freiflächen reduziert. Große Teile der ehemals geplanten Grünflächen und ein Spielplatz werden ebenfalls in den Teilbereich 2 verlegt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden aus bodenökonomischen Gesichtspunkten im Planungsgebiet verhältnismäßig eng bemessen. Gleichzeitig ergibt sich daraus, daß der ruhende Verkehr nicht auf den öffentlichen Verkehrswegen untergebracht werden soll. Die Gemeinde hat durch eine angemessene und zumutbare Staffelung der Stellplatzzahl pro Wohnfläche dafür Sorge getragen, daß die obigen planerischen Gesichtspunkte auch in der Praxis vollzogen werden können.

Die Gemeindeverbindungsstraße aus Offerdingen erhält kurz vor Eintritt in das Baugebiet eine Geschwindigkeitsbremse in der Form, daß die Verkehrsführung über eine seitliche Verkrüpfung ihren nahezu geradlinigen Verlauf unterbricht.

Südwestlich der K 6934 in Richtung Mössingen ist eine Gemeinbedarfsfläche für die weitere Nutzung des bestehenden Jugendhauses ausgewiesen.

Um einen weitgehenden Massenausgleich beim Bodenaushub zu ermöglichen, wurden die neuen Straßen im Umlegungsgebiet um ca. 0,5 m über Gelände angehoben. Da sich die geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhen auf diese Straßen beziehen, ist genügend Raum für den anfallenden Aushub vorhanden. In dem hängigen Bereich zwischen Fahrweg 10 und dem Lärmschutzwall an der L 384 werden umfangreichere Erdauffüllungen zusätzlich zu den eben erwähnten 0,50 m stattfinden, die die Geländeoberfläche entsprechend anheben.

Die Gemeinde beabsichtigt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten auszuschließen, um eine Belästigung der Nachbarschaft durch den Betrieb und den Verkehr zu diesen Vergnügungsstätten zu verhindern und um die sonst zulässige Nutzung uneingeschränkt zu ermöglichen. Es ist beabsichtigt, je nach Durchführbarkeit bestimmte öffentliche Verkehrsflächen außerhalb der durchgehenden Erschließungsstraße als Spielstraßen o.ä. auszubilden. Die endgültige

Zweckbestimmung der Straßen und Wege wird durch spätere Widmung und verkehrsrechtliche Anordnung festgelegt.

Mit der Erschließung des neuen Gebietes werden für Nehren hauptsächlich positive Auswirkungen eintreten. Die Infrastruktur der Gemeinde ist vorausschauend so angelegt, daß die meisten dafür notwendigen Einrichtungen bereits vorhanden oder kurzfristig ergänzt werden können. Je nach Verwirklichungsgrad der Bebauungsplanumsetzung müßte u.U. evtl. eine Erweiterung im Kindergarten diskutiert werden. Durch die beabsichtigte Bindung der zusätzlichen Einwohner an die Wohngemeinde ist auch eine Stärkung der kommunalen Struktur gegeben.

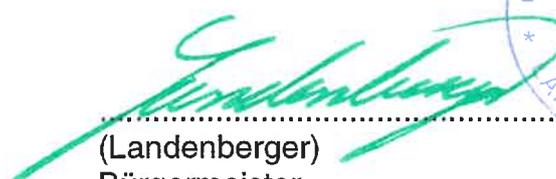
Für den mittelfristigen Umbau der Steinstraße, der Breitestraße, der Gartenstraße und der Schillerstraße hat die Gemeinde in ihren Haushaltsplanungen entsprechende Mittel eingestellt.

Die Realisierung des Neubaugebietes wird von einer Erschließungsgemeinschaft aus den dortigen Grundstückseigentümern übernommen. Die Gemeinde beteiligt sich nicht an den Kosten der Erschließung des Neubaugebietes. Für die Erschließung der gemeindeeigenen Grundstücke werden entsprechende Finanzierungsmittel bereitgestellt.

Der Ausbau des Kreuzungspunktes L 384 mit der Bahnhofstraße ist Sache des Landes Baden-Württemberg. Das Land wird den Umbau des Knotenpunktes zusammen mit dem Landkreis Tübingen, der Baulastträger für die querende Kreisstraße ist, vollziehen. Da die Maßnahme der Verbesserung der Verkehrssicherheit dient, werden das Land Baden-Württemberg und der Landkreis die Maßnahme kurzfristig realisieren sobald deren Haushaltslage dies zulässt. Eine evtl. anfallende Kostenbeteiligung für Baumaßnahmen der Gemeinde, im Zuge dieses Knotenausbaus, wird in den entsprechenden Haushaltsplänen ebenfalls berücksichtigt.

Aufgestellt:

Nehren, den 14.07.2000


.....
(Landenberger)
Bürgermeister



Krisch + Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
TEL. 07071-91480
FAX. 07071-914830